

# Århus Kommune **768**

Lokalplan nr.

---

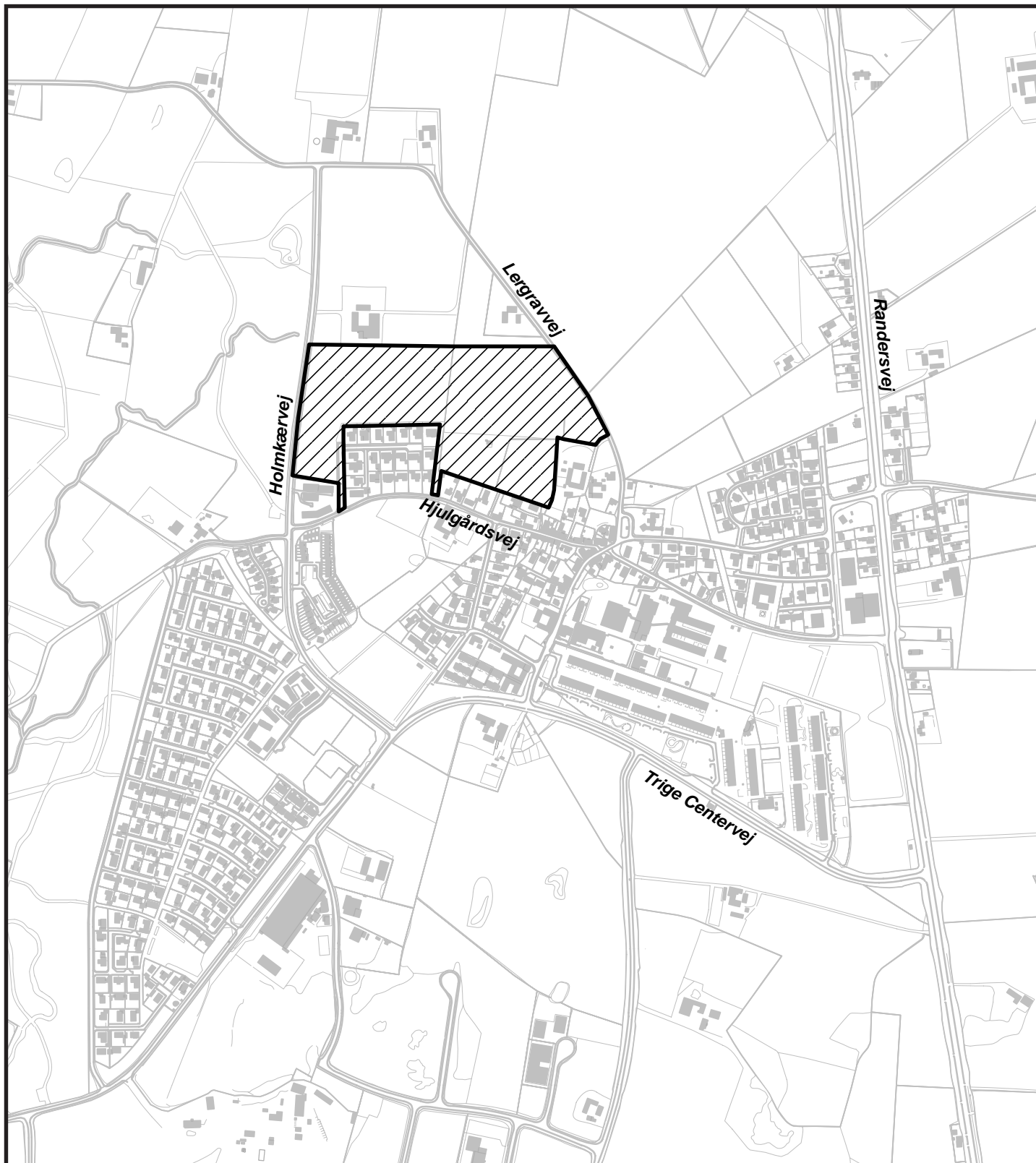
**Boligområde mellem Holmkærvej og Lergravvej i Trige**

**Juli 2007**



Boligområde mellem  
Holmkærvej og Lergravvej i Trige

# 768



Statistikområde/distrikt nr.: 09.30

Registreringskortblad nr.: 25

---

## Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen  
Kalkværksvej 10, værelse 1.112  
8100 Århus C  
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>  
Tlf. 8940 2640, 2641 og 2628

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset  
samt på Åby Bibliotek.

---

## Kortgrundlag

© Århus Kommune, Teknik og Miljø.

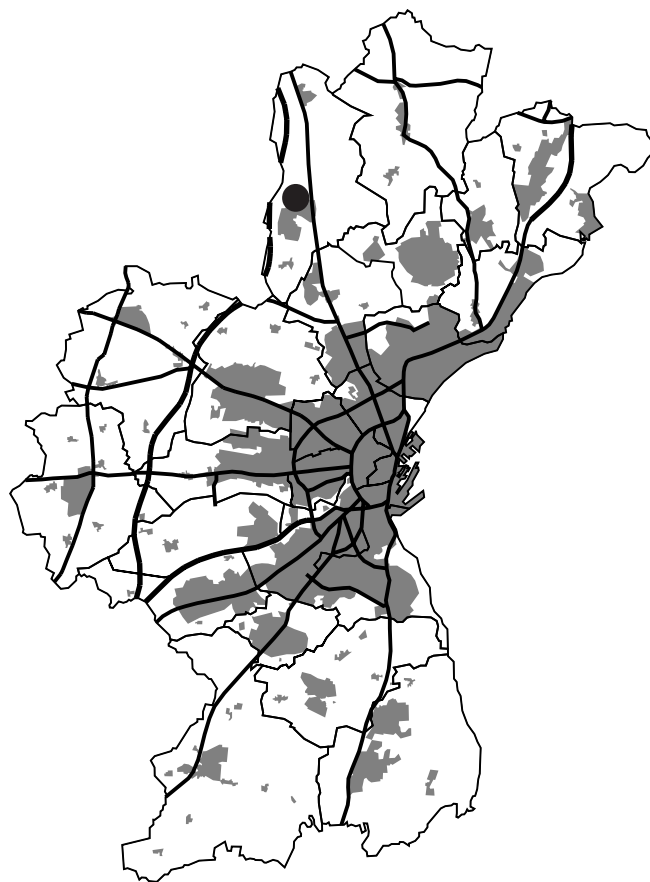
---

## Lokalplanen er udarbejdet af

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen  
i samarbejde med  
Arkitema

---

## Her ligger lokalplanområdet



# ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 768

Boligområde mellem Holmkærvej og Lergravvej i Trige.

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§1 Formål .....	6
§ 2. Område og opdeling .....	6
§ 3. Anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. Trafikforhold .....	8
§ 6. Teknisk forsyning .....	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.....	9
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	12
§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning .....	12
§ 10. Støjforhold.....	13
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 12. Grundejerforening .....	14
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	14
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v.....	15
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af lokalplanen .....	19
<b>LOKALPLANKORT</b>	
Vedtægelsespåtegninger .....	21

# LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område, som er beliggende nord for Trige mellem Holmkærvej og Lergravvej.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til landbrugsarealer, mod vest afgrænses området af Holmkærvej og det nyetablerede skovområde, Bærmoseskoven, mod øst af Lergravvej og mod syd af den oprindelige landsbybebyggelse ved Hjulgårdsvej og det nyere parcelhusområde ved Bærmosehøjen.

Lokalplanområdet, der er ca. 10,8 ha. stort, var ved planens udarbejdelse delvist kommunalt ejet og delvist privat ejet.

Århus Kommune ejer matr. nr. 6as og 4q, som udgør ca. 9,3 ha. Matr. nr. 18f, 5v, 6ar, og 13p er privat ejet.

Hele lokalplanområdet er, bortset fra et mindre stiareal, beliggende i landzone.

## Beskrivelse af området

Området fremstår i dag som et opdyrket landbrugsareal uden nævneværdig beplantning.

Området skråner fra øst mod vest - de første ca. 100 m kraftigt skrånende med et fald på 4-5 m derefter jævnt skrånende de resterende ca. 400 m med et fald på 2-3 m.

Sydøst for lokalplanområdet, mod den oprindelige landsbybebyggelse, og nord for ved landbrugsejendommene, er der en karakteristisk bevaringsværdig beplantning uden for lokalplanområdet, som ikke berøres af planen.



*Lokalplanområdet set fra Lergravvej.*



*Lokalplanområdet set fra Holmkærvej*

### **Planens baggrund og mål**

Planen er udarbejdet for at Århus Kommune kan gennemføre en kommunal parcelhusudstyknings, et mindre område til tæt-lav boligbebyggelse og udlægge et areal til offentligt rekreativt område.

## Planens hovedtræk

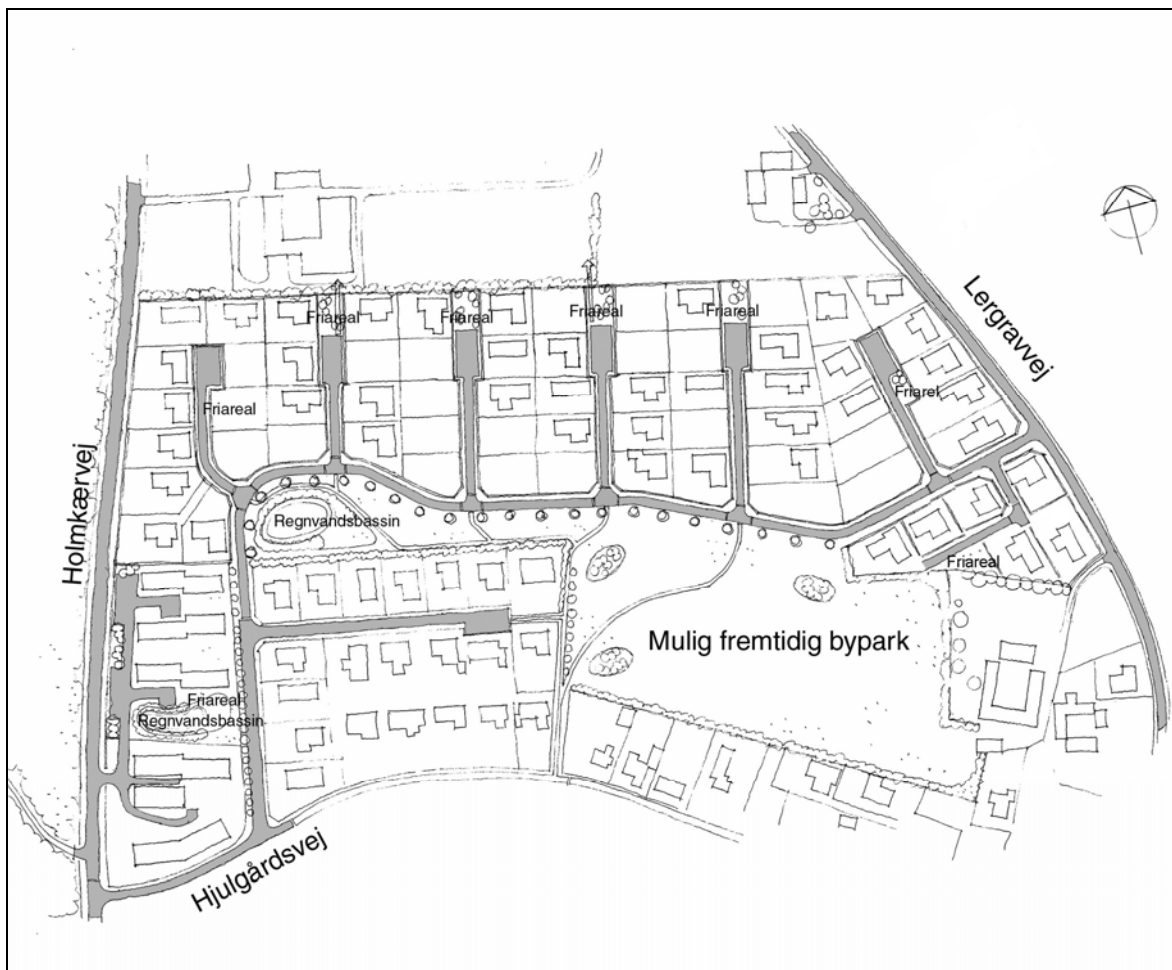
Planen er bygget op med en parcelhusudstyknig med ca. 65 grunde nord for en ny vejforbindelse fra Hjulgårdsvej til Lergravvej, og et fælles opholdsareal samt et offentligt rekreativt område syd for vejen.

Nord for den eksisterende rækkehusbebyggelse ved Holmkærvej udlægges der et område til tæt-lav boligbebyggelse med plads til 20-25 boliger.

Parcelhusgrundene må bebygges med enfamilieboliger, og ny bebyggelse må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage og eventuel kælder. Bebyggelsesprocenten er 25% af den enkelte ejendoms areal incl. dens andel i fællesarealer.

Det tæt-lave område må bebygges med række- og kædehuse og lignende i maks. 1 etage med udnyttet tagetage og eventuel kælder.

Der må opføres maksimalt 2.200 m<sup>2</sup> etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent for arealet under ét på 35.



*Illustrationsplan der viser hvordan området kan komme til at se ud.*

## **Bebyggelsens udseende**

Der gælder ingen specielle regler for bebyggelsens udseende i parcelhusområdet.

Bebyggelse inden for området til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres i ens materialer og med samme arkitektoniske udtryk.

## **Beplantning**

Eksisterende træplantning langs Bærmosehøjen bevares og videreføres langs den nye vejforbindelse til Lergravvej. Der etableres et nyt plantebælte mod den eksisterende parcelhusbebyggelse ved Bærmosehøjen, ligesom der etableres en ny afgrænsende beplantning på syd- og østsiden af det offentlige rekreative areal samt en spredt beplantning med træer og buske.

## **Veje og stier**

Adgangen til lokalplanområdet sker fra en ny vej, der mod øst tilsluttes Lergravvej, og mod vest er en forlængelse af Bærmosehøjen.

Til den nye vej tilsluttes der en række blinde veje, der giver adgang til de enkelte parcelhusgrunde.

Det tæt-lave boligområde får vejadgang fra Holmkærvej fra den samme vejtilslutning, som giver adgang til de eksisterende rækkehuse syd for området.

Lokalplanområdets interne stisystem er forbundet med områdets hovedsti på Hjulgårdsvej. Stinettet giver desuden adgang til lokalplanområdets friarealer samt den udlagte bypark.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformninger m.v.

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper, samt et offentligt rekreativt område i form af en bypark,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at beliggenheden og udformningen af fælles opholdsarealer for området beboere fastlægges.
- at udstykning og bebyggelse tilpasses eksisterende anlæg, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre: 6as, 4q, 5v 13p, del af 6ar og del af 18f Trige by, Trige samt alle parceller der efter den for matrikelkortet 01.09.2005 udstykkes i området. Se fodnote<sup>1</sup>.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet. Se fodnote<sup>1</sup>.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 4q. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

<sup>2</sup> Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.



Matrikelkort pr. 01.09.2005 mål 1:4000

..... Lokalplangrænse

## § 3. Anvendelse

### Område I

- Stk. 1. Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. En del af bebyggelsen kan opføres som etageboliger.
- Stk. 2. Mindst 5% af området skal indrettes som fælles opholdsareal for storparcellens beboere.

### Område II

- Stk. 3. Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) til helårsbeboelse.
- Stk. 4. På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

### Område III

- Stk. 5. Området er udlagt til fælles friareal (med regnvandsbassiner) for samtlige beboere i lokalplanområdet.
- Stk. 6. På dette areal må grundejerforeningen (se §12) etablere anlæg til fælles formål.

### Område IV

- Stk. 7. Området er udlagt til offentlige rekreative formål i form af en bypark.

### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 8. Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.
- Stk. 9. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

## § 4. Udstykning

### Område I

- Stk. 1. Ved yderligere udstykning af området til tæt-lav boligbebyggelse gælder småhusreglementets bestemmelser, om mindste grundstørrelser, ikke for lokalplanområdet.
- Stk. 2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 150 m<sup>2</sup>.

### Område II

- Stk. 3. Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4. Ingen grund i området må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5. Trafikforhold

- Stk. 1. Lokalplanens områder og grunde med vejret til Bærmosehøjen har vejret til den udlagte private fællesvej vej A-B.

Lokalplanens delområde I har vejret til vejanlægget i bebyggelsen, som er beliggende umiddelbart syd for delområdet.

Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B .....	12 m bred
Vej B-C .....	10 m bred
Veje mrk. V .....	8 m brede
Vendeplads, mrk. G	
Cykel- og gangsti a-b .....	8 m bred
Cykel- og gangstier mrk. s1....	5 m brede
Cykel- og gangstier mrk. s.....	3 m brede

Vejen A-B skal også være adgangsvej til de eksisterende parcelhusgrunde ved Bærmosehøjen

Stk. 3. Der skal til godkendelse hos Århus Kommune, Trafik og Veje fremsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier.

Stk. 4. Til vejene A-B og B-C må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

Stk. 5. Vejadgang fra vej B-C til område II, skal i princippet etableres som vist på lokalplankortet.

Stk. 6. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Stk. 7. På de dele, der på lokalplankortet er markeret som oversigtsareal, må der aldrig være noget på arealet, bortset fra sne, der er højere end 0,80 m over de tilgrænsende vejes kørebanemidter.

Stk. 8. I tilknytning til hver boligvej, mærket V på lokalplankortet, skal der sikres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.) se fodnote<sup>3</sup>.

Stk. 9. I område I og II skal der reserveres areal til parkeringsformål i henhold til gældende retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune.

## § 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Område I

Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på lokalplankortet viste byggefelter.

---

<sup>3</sup> Den østligst placerede boligvej er undtaget fra dette krav.

Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre små bygninger kan opføres uden for byggefeltene.

Stk. 2. Der må i området opføres maksimalt 2.200 m<sup>2</sup> etageareal. Se fodnote <sup>4</sup>.

Der kan herudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhuse, småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.

Højst 40% af den enkelte storparcels etageareal må anvendes til etageboliger.

Stk. 3. Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må bebyggelse opføres i 2 etager, dog således at den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke må overstige 1,6 m.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Stk. 4. Boligbebyggelsen må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 m, jf. § 7, stk. 1 og lokalplankortet.

Stk. 5. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere storparcellens ydre afgrænsning mod anden grund eller sti end 2,5 m, jf. § 7, stk. 1 og lokalplankortet.

De supplerende bestemmelser i Bygningsreglementet for Småhuse, pkt. 2.9 for visse mindre bygningsdele i relation til højde- og afstandskrav er gældende for bebyggelse efter nærværende lokalplan, uanset om der er tale om vandrette lejlighedsskel eller ej.

Stk. 6. Internt på storparcellen gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.

Stk. 7. I tilknytning til hver bolig på terræn skal der være et udendørs opholdsareal på mindst 25 m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 35. Beregnet af områdets areal fratrukket skønnet færdselsareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte antal m<sup>2</sup> etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

- Stk. 8. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grundlag af en af Århus Kommune, Teknik og Miljø godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote <sup>5</sup>.

**Planen skal redegøre for:**

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Eventuel udstykning
- Placering af eventuelt fælleshus
- Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).
- Placering af småbygninger og udhuse.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, fællesarealer og lignende.

**Område II**

- Stk. 9. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Se fodnote<sup>6</sup>.
- Stk. 10. Småhusreglementets bestemmelser om bygningshøjde i forhold til modstående vejside gælder ikke i lokalplanområdet.
- Stk. 11. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,5 m.
- Stk. 12. Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

**Område III**

- Stk. 13. I området kan opføres et fællesantenneanlæg og et fælleshus med placeringer godkendt af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, samt enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere.

**Område IV**

- Stk. 14. Bortset fra mindre bygninger til brug for området drift, skal området friholdes for yderligere bebyggelse.

---

<sup>5</sup> Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.

<sup>6</sup> Bebyggelsesprocenten beregnes af grundens areal incl. dens andel i fællesareal. Den angivne bebyggelsesprocent svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent af grundens nettoareal (excl. andel i fællesareal) på 27.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 15. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

## **§ 8. Bebyggelsens udseende**

### **Område I**

- Stk. 1. Boliger i område I skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3. Almindelige udendørs radio- og tv-antenner - herunder parabolantener med en diameter på indtil 100 cm - må hvis de anbringes på bygninger højst rage 1,00 m op over disses højeste punkt.

Parabolantener med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

- Stk. 4. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

## **§ 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning**

- Stk. 1. Friarealer jf. §3, skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet. På de fælles friarealer kan der etableres regnvandsbassiner, placeret i princippet som vist på lokalplankortet, såfremt de udformes som rekreative elementer.
- Stk. 2. Der udlægges et 5 m bredt areal til beplantning nord for den eksisterende parcelhusbebyggelse ved Bærmosehøjen. Beplantningen skal bestå af danske løvfældende arter. Den eksisterende beplantning skal indgå i beplantningsbæltet.

Der udlægges et 5 m bredt areal til beplantning langs delområde IV's syd- og østskel. Beplantningen skal bestå af danske løvfældende arter. Den eksisterende beplantning skal indgå i beplantningsbæltet.

I den østlige del af beplantningsbæltet kan der etableres enkelte åbnin-  
ger med en bredde på ca. 3 m.

- Stk. 3. Langs vej A-B, B-C og sti a-b skal der plantes løvfældende vejtræer, i princippet som vist på lokalplankortet. Beplantningen af vejarealer skal indsendes til godkendelse ved Århus Kommune, Planlægning og Byggeri. Se fodnote <sup>7</sup>.
- Stk. 4. Der skal etableres beplantning i form af hække el. lign. til afskærmning af parkeringspladser og renovationspladser i delområde I.
- Stk. 5. I delområde II skal der plantes levende hegn mod stier, færdselsarealer, fælles friarealer og fælles opholdsarealer. Hegnene skal plantes mindst 0,30 m inde på egen grund. Levende hegn langs nordsiden af vej A-C, samt levende hegn ud til Holmkærvej og Lergravvej skal være bøgehæk.

## § 10. Støjforhold

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.

## § 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

**Generelt gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:**

- Den i §6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der er anlagt en efter Århus Kommune, Teknik og Miljø's skøn passende del af de i §5 nævnte veje, stier og parkeringspladser.
- Der er anlagt en efter Århus Kommune, Teknik og Miljø's skøn passende del af område III. Se fodnote <sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplanen skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træplantninger" - der kan fås ved henvendelse til Århus Kommune, Trafik og Veje.

<sup>8</sup> Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.



**Særligt gælder, at ny bebyggelse i område I ikke må tages i brug før:**

- Veje, stier og parkeringspladser er anlagt, samt friarealer er planeret og tilsået med græs. Se fodnote <sup>8</sup>.

**§ 12. Grundejerforening**

- Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Se fodnote <sup>9</sup>.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal efter krav fra Planlægning og Byggeri sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

**§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m. skovbyggelinie fra Bærmoseskoven i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Lokalplanen forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinien til 30 m. for lokalplanområdet. Se fodnote <sup>10</sup>.

---

9 Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

10 Hvis skovbyggelinien ikke ophæves/reduceres af Skov- og Naturstyrelsen, vil bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte dispensation fra skovbyggelinien. I det lokalplanområdet ved lokalplanlægning overføres til byzone, vil Århus Kommune ved lokalplanens ikrafttræden få dispensationskompetencen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 5.

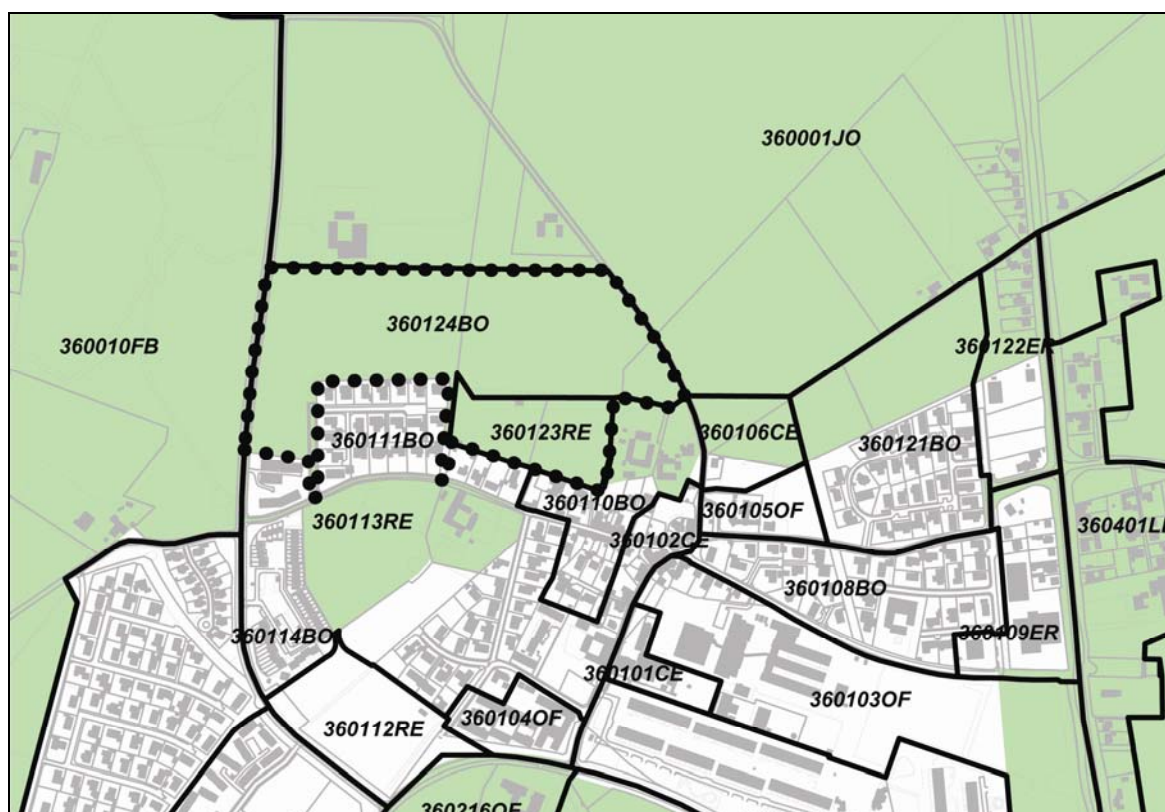
# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

## Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har godkendt. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

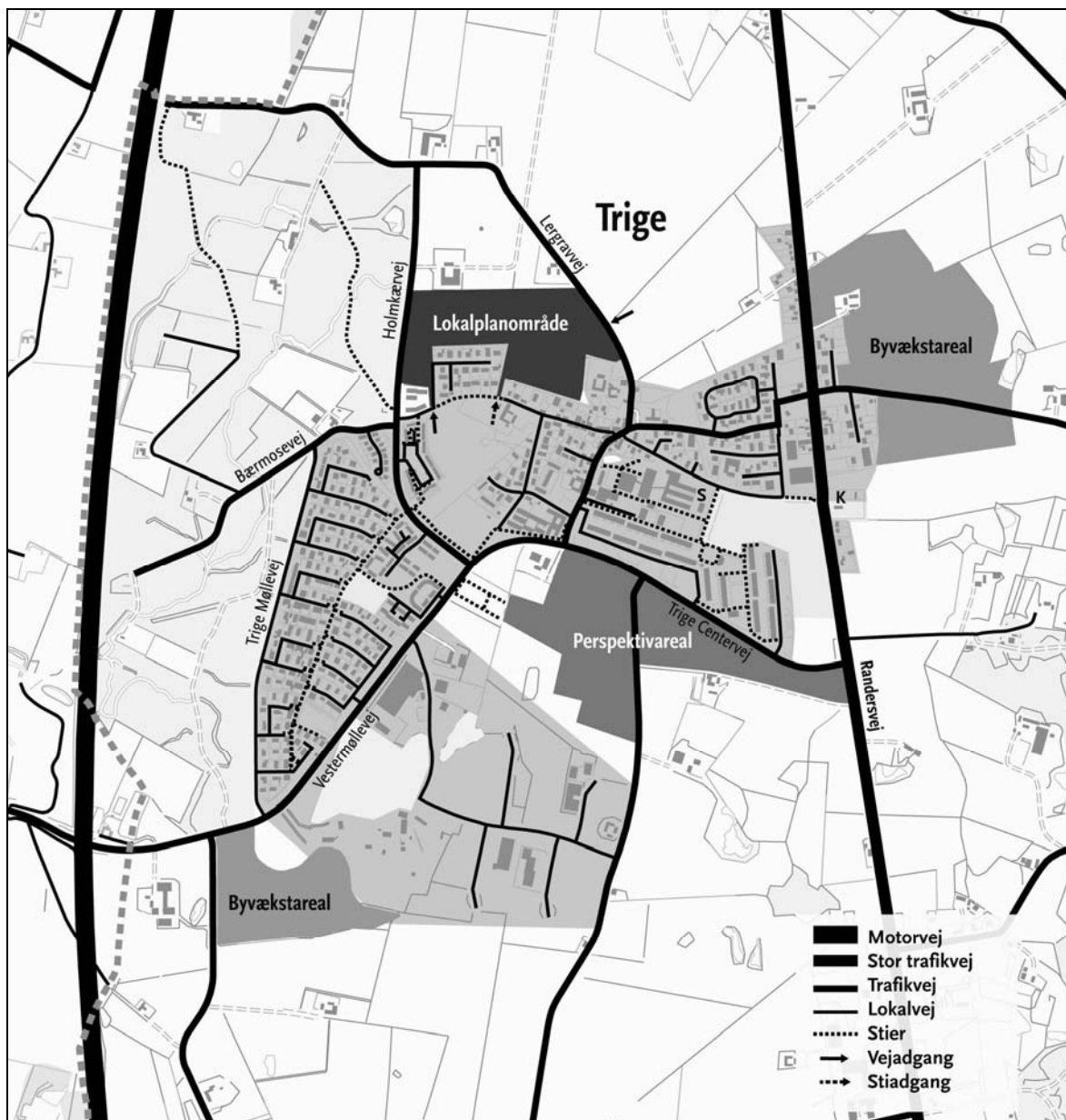
Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammernes område 36.01.24.BO og 36.01.23.RE, og er, bortset fra et mindre stiareal, landzone.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

## Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hjulgårdsvej via den private fællesvej Bærmosehøjen samt fra Lergravvej. Såvel Hjulgårdsvej som Lergravvej har forbindelse til Trige Centervej og det overordnede vejnet samt områdets institutioner, service, indkøbsmuligheder mv.



Kort visende de overordnede vej- og stiforhold i området.

## Arkæologiske forhold

Moesgård Museum er anmodet om at foretage prøveudgravninger i den kommunalt ejede del af lokalplanområdet.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bo-

pladser, gravpladser, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Museet, jf. Museumslovens § 27."

### **Skovbyggelinie**

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m. skovbyggelinie fra Bærmoseskoven i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Lokalplanen forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinien til 30 m for lokalplanområdet, jf. § 13.

Hvis skovbyggelinien ikke ophæves/reduceres af Skov- og Naturstyrelsen, vil bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte dispensation fra skovbyggelinien. Idet området ved lokalplanlægning overføres til byzone, vil Århus kommune ved lokalplanens ikrafttræden få dispensationskompetancen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk.5.

### **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Århus Kommune, Vand og spildevand har vandindvindingsinteresser i området.

Der må ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, der kan bevirke en nedsivning til grundvandet.

I den deklaration, der tinglyses på området, vil der være en bestemmelse om forbud mod brug af pesticider i området.

### **Forureningsforhold - Jord**

Århus Kommunale Værker, Affald, har pr. 3. november 2005 ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

### **Overskudsjord/byggeaffald**

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

### **Støjmæssige forhold**

Trafikmængderne på henholdsvis Holmkærvej og Lergravvej vurderes at være så lave, at lokalplanområdet ikke er belastet af vejtrafikstøj, der overskrider kommunens støjbestemmelser.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse kollektivt trafikbetjent med Århus Sporvejes linie 3 i en afstand af ca. 750 meter.

## Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Bakkegårdskolens distrikt.

## Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Navn	Art	Adresse	Luftlinieafstand (km)
<u>Fritidskl. Trige Søndergård</u>	Fritidsklubber	Trige Centervej 75	1,3
<u>Troldebo</u>	Integreret institution 0-6 år	Smedebroen 23	1,3
<u>Blæksprutten</u>	Heldagsbørnehave	Smedebroen 25	1,3
<u>Lindegården</u>	Vuggestue	Pannerupvej 7	1,4
<u>Lindegården</u>	Integreret institution 3-13 år	Pannerupvej 9	1,4

## Teknisk forsyning

Elforsyning sker fra: ..... NRGi  
Dusager 22  
8200 Århus N

Varmeforsyning: Kollektiv varmforsyning

Kloak- og vandforsyning:..... Århus Kommune  
Vand og Spildevand  
Bautavej 1  
8210 Århus V.

Spildevand:..... skal afledes via eksisterende spildevandsledninger ved Holmkærvej til Trige Renseanlæg.

Regnvand:..... skal afledes via nyt forsinkelsesbassin, der etableres lokalt i området til Holmkær grøft.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået udledningstilladelse fra Århus Kommune, Natur og Miljø.

## Bebyggelse af området

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Bygherrevejledningen. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 8940 2500.

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

Område IV udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

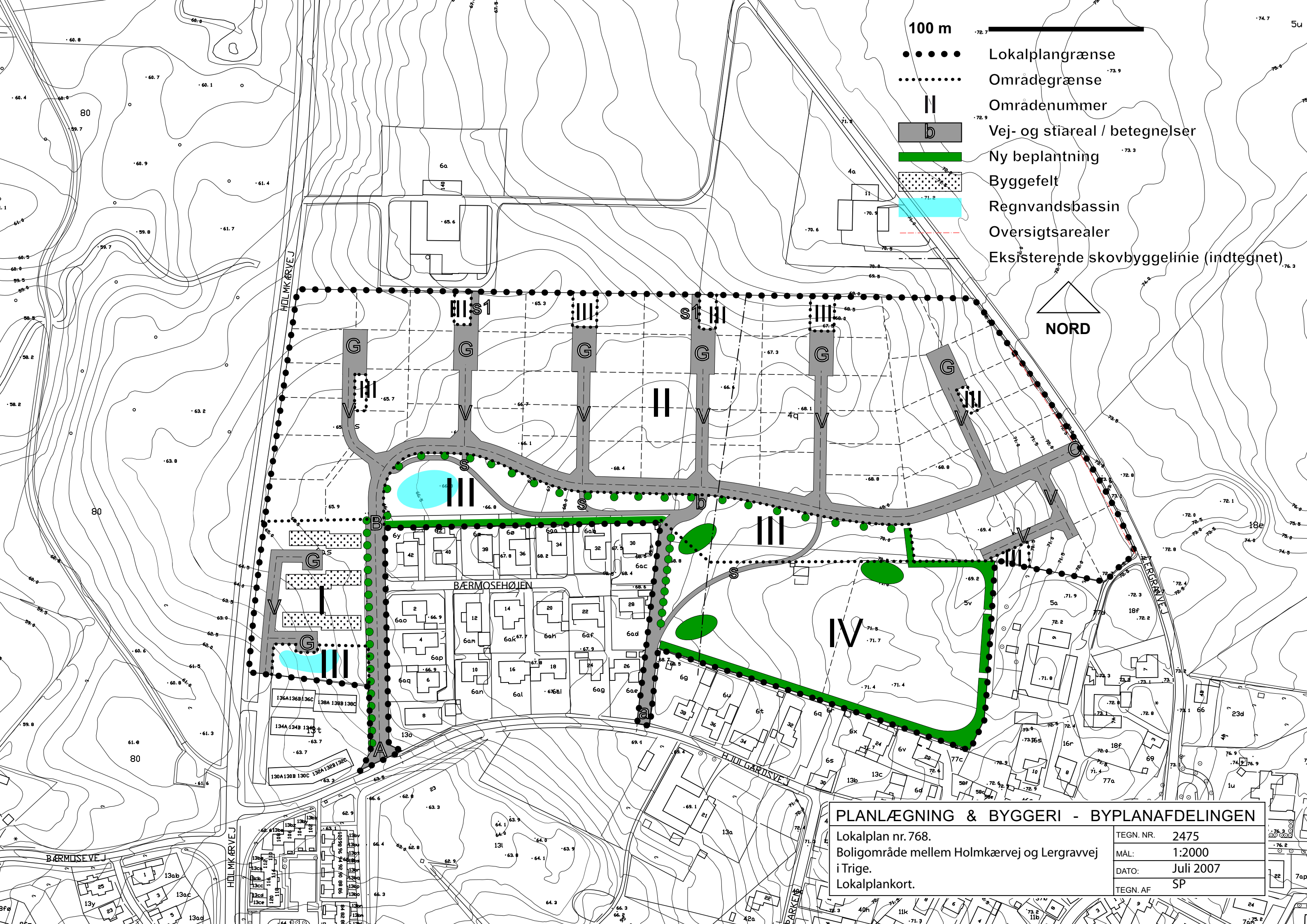
Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.





100 m



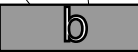
Lokalplangrænse



Områdegrænse



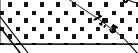
Områdenummer



Vej- og stiareal / betegnelser



Ny beplantning



Byggefelt



Regnvandsbassin

Oversigtsarealer

Eksisterende skovbyggelinie (indtegnet)



NORD

**PLANLÆGNING & BYGGERI - BYPLANAFDELINGEN**

Lokalplan nr. 768.  
 Boligområde mellem Holmkærvej og Lergravvej  
 i Trige.  
 Lokalplankort.

TEGN. NR.	2475
MÅL:	1:2000
DATO:	Juli 2007
TEGN. AF	SP



Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 768 i mødet den 27. juni 2007

Århus Byråd, den 30 JULI 2007

P.b.v.



Gert Bjerregaard



Peter Thyssen



Bjarne Knudsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 15. august 2007